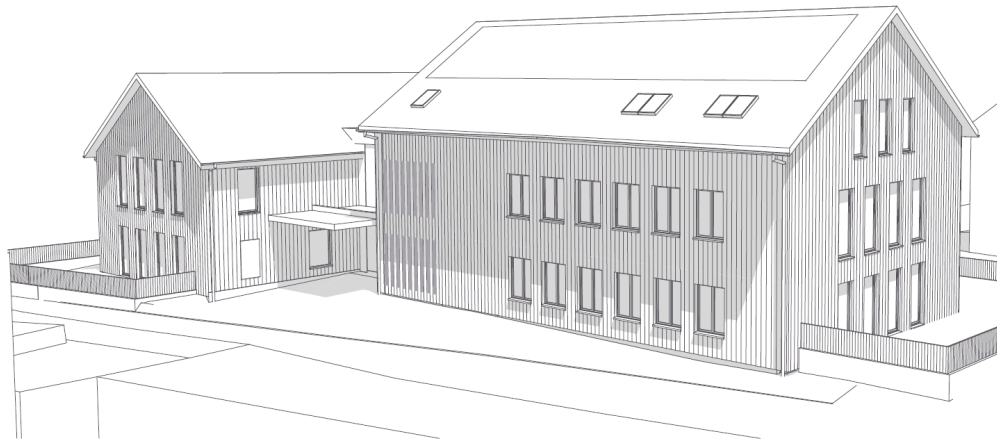


KAISTEN NEUBAU ZENTRUM FÜR KINDERBETREUUNG



08.08.2025

Pflichtenheft Präqualifikation

Leistungen

BKP 1 – 9, Gesamtleistung

Projektierung / Baueingabe / Ausführungsplanung / Ausführung /
Inbetriebnahme gem. SIA 102

IMPRESSUM

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Kaisten, Poststrasse 7, 5082 Kaisten

Organisator / Auftragnehmer

Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil

Verfasser

André Wenzinger Geschäftsführer Stv.

Qualitätssicherung

Serge Bütler Abteilungsleiter Immobilienentwicklung

Abkürzungsverzeichnis

GLA Gesamtleistungsanbieter

IVöB Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen

Titelbild

Skizze Quelle: Vorprojekt Lenzin Partner Architekten AG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Perimeter	5
2	Organisation	6
3	Beschrieb und Stand des Vorhabens	7
3.1	Ziele des Projekts	7
3.2	Stand des Vorhabens	7
3.3	Bestehendes Vorprojekt	8
3.4	Raumprogramm	9
4	Verfahren	10
4.1	Präqualifikation GLA	10
4.1.1	Ablauf	10
4.1.2	Eignungskriterien	10
4.1.3	Termine	10
4.1.4	Abgegebene Unterlagen	11
4.1.5	Einzureichende Unterlagen	11
4.2	Projektierung und Ausarbeitung eines GLA-Angebots	11
4.2.1	Ablauf	11
4.2.2	Zuschlagskriterien	12
4.2.3	Termine	12
4.3	Vergütung der Aufwendungen	13
4.4	Subunternehmer/ Besondere Anliegen der Bauherrschaft	13
4.5	Vorbefassung	14
4.6	Rechtsmittel	15

1 Allgemeine Angaben

Objekt	Neubau Zentrum für Kinderbetreuung, Kaisten
Bauherrschaft / ausschreibende Stelle	Einwohnergemeinde Kaisten Poststrasse 7 5082 Kaisten
Organisator	Landis AG, Bauingenieure + Planer Steinhaldenstrasse 28 8954 Geroldswil
Gerichtsstand	Kaisten
Sprache	Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

1.1 Ausgangslage

Der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen ist in der Gemeinde Kaisten in den letzten Jahren stark gestiegen, auf Grund dessen beabsichtigt diese den Neubau eines Zentrums für Kinderbetreuung.

Hierfür wurde durch das Architekturbüro Lenzin Partner Architekten AG zusammen mit Fachplanern ein Vorprojekt erstellt.

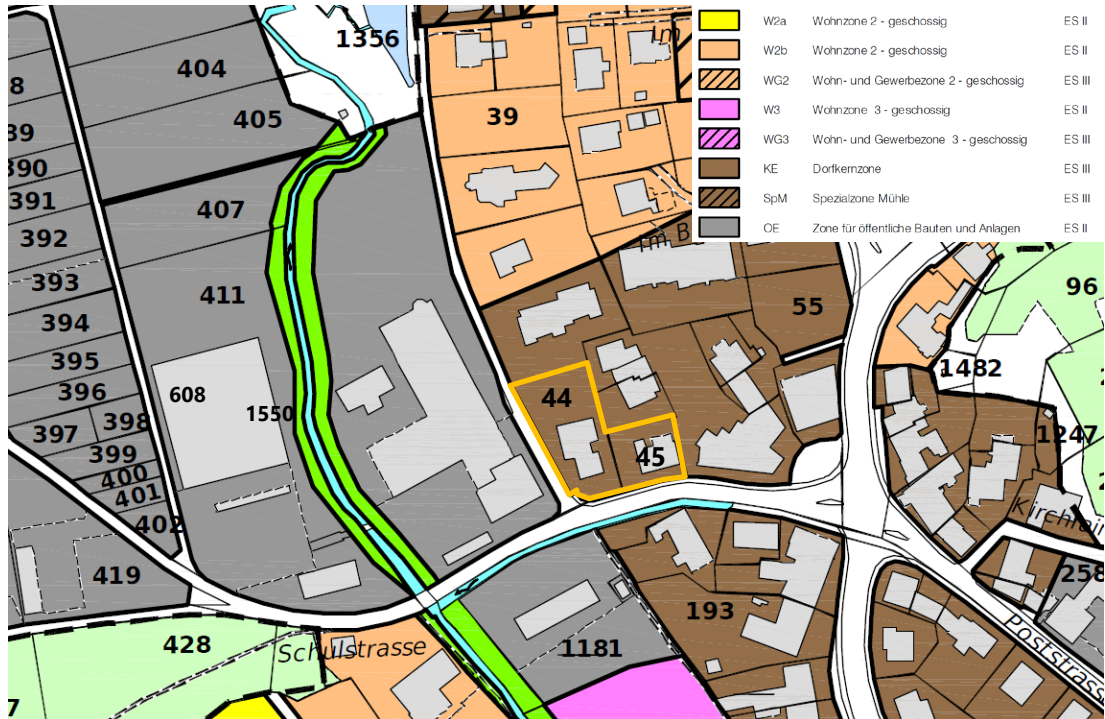
Mittels einer Gesamtleistungssubmission wird nun ein Gesamtleistungsanbieter gesucht, welcher die Projektierung, die Baueingabe, die Ausschreibungsplanung, die Ausführungsplanung sowie die Realisierung und die Inbetriebnahme des Vorhabens ausführt.

Das vorliegende Vorprojekt inkl. Fachplanerkonzepte dient zur Verortung der Gebäude und des Raumprogramms. Dieses soll im Verfahren im Sinne einer Machbarkeitsstudie betrachtet werden. Die Gemeinde wünscht Optimierungen in der Raumanordnung, in der Konstruktion wie auch in der Haustechnik.

Dabei ist klar, dass der Anbieter/ Unternehmer frei in der Wahl des ihn begleitenden Planerteams ist. Er kann das bestehende Planungsteam übernehmen, muss aber nicht.

Die Gemeinde Kaisten hat ein Kostenziel für dieses Projekt von ca. CHF 6.4 Mio (inkl. MWSt.).

1.2 Perimeter



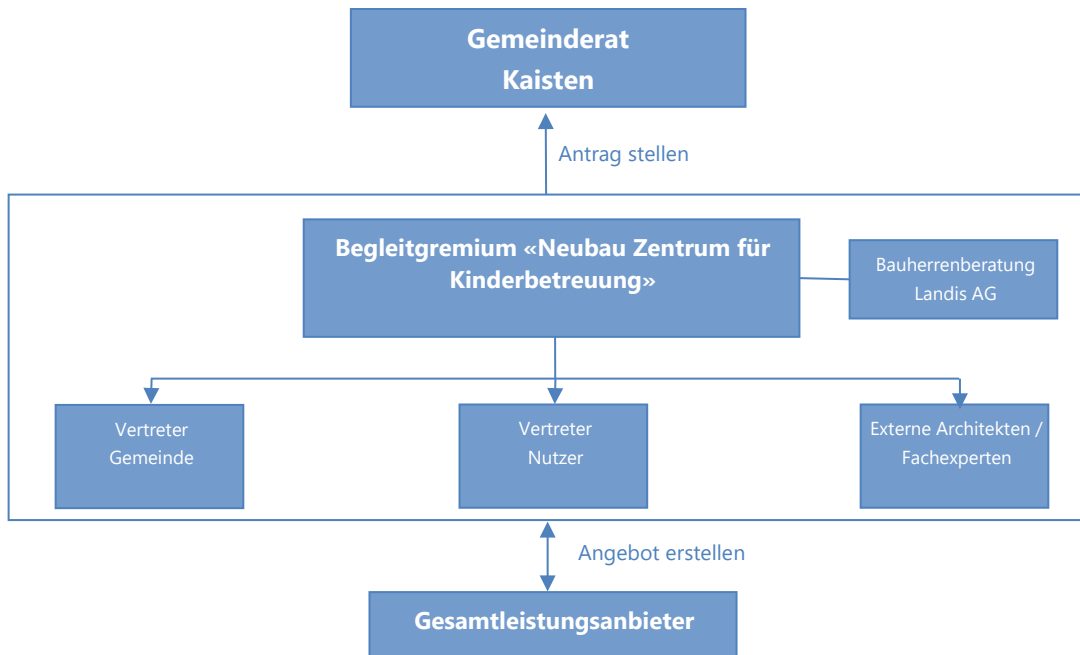
Auszug Bauzonenplan; orange Grundstücke Kat.-Nr. 44 + 45

Der Perimeter (Kat.-Nr. 44 + 45) liegt in der Dorfkernzone. Der Neubau soll auf die Parzelle 44 beschränkt bleiben. Die Gebäude beider Parzellen sollen zurückgebaut werden.

Die Grundstücke grenzen im Norden und Süden an die Dorfkernzone. Westlich sowie südwestlich an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

2 Organisation

Die Gesamtleistungssubmission wird durch eine Begleitgremium begleitet. Zudem können externe Fachleute für die Beurteilung der Eingaben beigezogen werden.



Der Auftrag untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das Beschaffungswesen vom 15. November 2019 (Stand 01.07.2021) und dem Dekret über das öffentliche Beschaffungswesen (DöB) vom 27. März 2021. Das vorliegende Pflichtenheft ist Grundlage für die Präqualifikation.

Die Eingaben werden durch die stimmberechtigten Mitglieder der Begleitgremium sowie einer externen Fachjury (Fachexperten) mit Stimmrecht beurteilt.

Die Begleitgremium (Jury) setzt sich folgendermassen zusammen:

Vertretungen mit Stimmrecht

- Oliver Brem Gemeindeammann
- Raphael Lemblé Gemeinderat
- Ulrike Oeschger Leiterin Tagesstrukturen
- Albert Gassmann Mitglied Finanzkommission
- Hanspeter Gerber Vertreter Bevölkerung
- Manuel Corpataux Verwaltungsleiter
- Oliver Tschudin Ortsbildexperte PLANAR AG für Raumentwicklung

Fachpersonen / Mitglieder ohne Stimmrecht

- André Wenzinger Landis AG

Weitere Externe Fachpersonen / Mitglieder ohne Stimmrecht (bei Bedarf)

3 Beschrieb und Stand des Vorhabens

3.1 Ziele des Projekts

In der Gesamtleistungssubmission sollen durch den Anbieter (GLA) «Optimierungen in der Raumanordnung» vorgeschlagen werden, die Konstruktionsart definiert und ausgearbeitet werden und auch Optimierungen der Haustechnik geprüft werden (low tec).

Der Neubau soll so geplant und gebaut werden, dass die geforderten Räumlichkeiten in einem möglichst wirtschaftlichen Kostenrahmen realisiert werden können. Dieser Kostenrahmen hat, neben der Funktionalität und dem möglichst störungsfreien Weiterbetrieb der Schulbauten, welche sich bereits heute direkt neben dem Perimeter befinden, grosse Wichtigkeit. Weiter befindet sich das Grundstück im Hochwasserperimeter, daher soll dem Hochwasserschutz grosse Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Das Objekt befindet sich in der Dorfkernzone und muss den entsprechenden gestalterischen Ansprüchen entsprechen.

Der Neubau / Die Neubauten soll(en) gemäss den Vorgaben des kantonalen Energiegesetzes erstellt werden.

3.2 Stand des Vorhabens

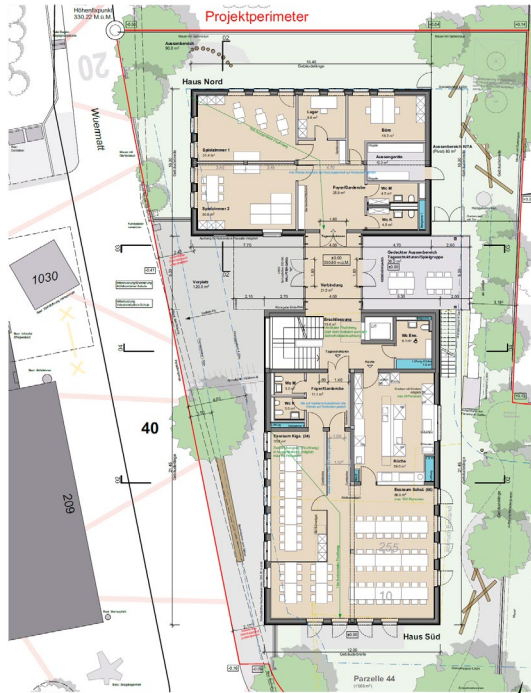
Die Bauherrschaft hat sich entschlossen, die Planung und Durchführung der Planungs- und Bauarbeiten einem Gesamtleistungsanbieter (GLA) zu übertragen. Der definitive Partner soll nun mittels einer öffentlichen, funktionalen Gesamtleistungssubmission ermittelt werden.

Die StimmbürgerInnen genehmigten an der Gemeindeversammlung vom 23.11.2023 den hierfür notwendigen Planungskredit. In der Folge erarbeitet das Architekturbüro Lenzin Partner Architekten AG zusammen mit Fachplanern ein Vorprojekt sowie eine Kostenschätzung als Basis für die Submission.

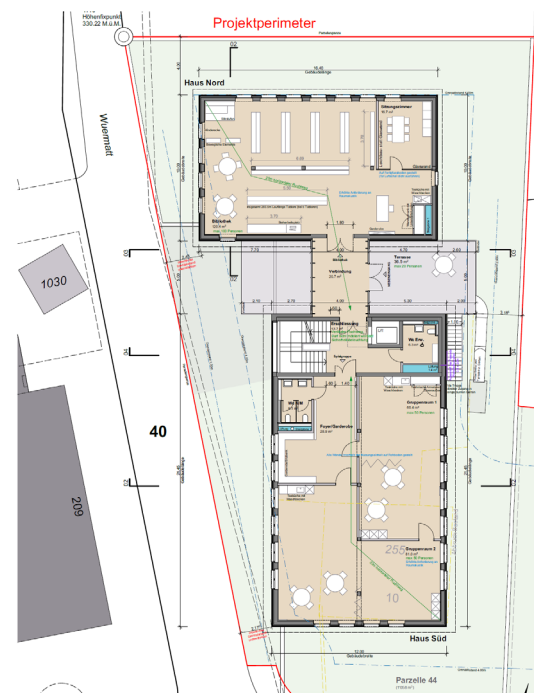
Die für das GLA - Angebot erarbeiteten Submissionsunterlagen beschreiben funktional die wesentlichen Anliegen der Bauherrschaft. Die Festlegung der weitergehenden Ausgestaltung wird im Rahmen des Projektierungsprozesses zusammen mit den Bestellern bestimmt.

3.3 Bestehendes Vorprojekt

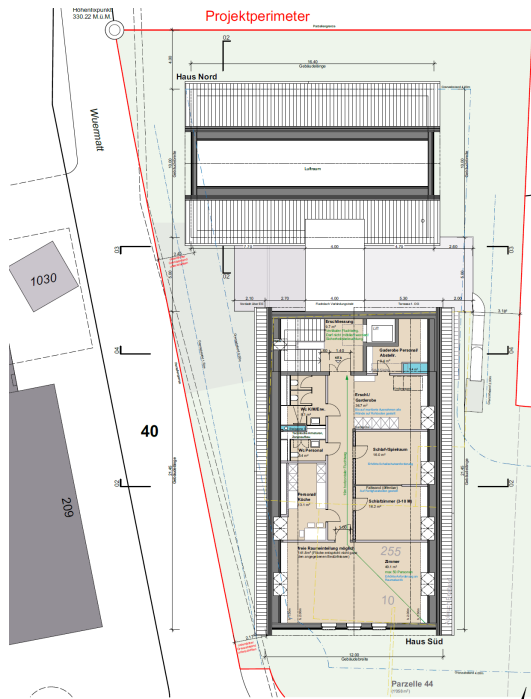
Wie erwähnt hat das das Architekturbüro Lenzin Partner Architekten AG zusammen mit Fachplanern ein Vorprojekt als Basis für die Submission erarbeitet:



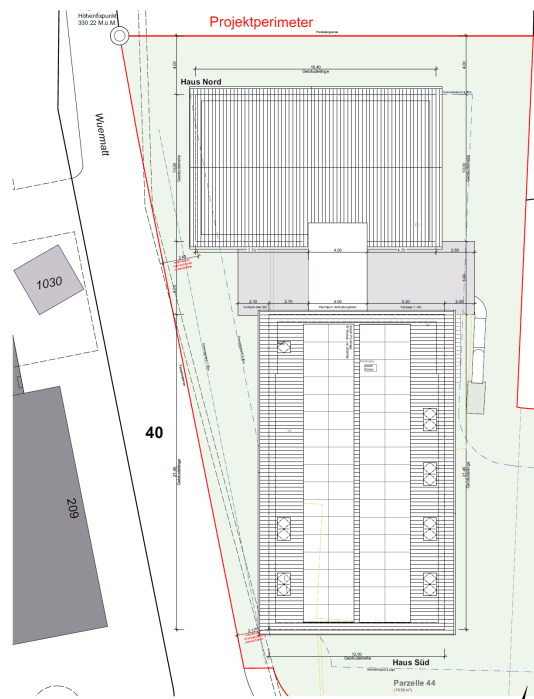
Grundriss EG (nicht masstäblich)



Grundriss 1. OG (nicht masstäblich)



Grundriss 2. OG (nicht masstäblich)



Grundriss Dachaufsicht (nicht masstäblich)

3.4 Raumprogramm

Die Aufgabe sieht folgendes Raumprogramm vor:

- Erdgeschoss
 - Tagesstruktur rund 260 m² davon ca. 39 m² Gastroküche
- 1. Obergeschoss
 - Spielgruppe rund 195 m²
 - Bibliothek rund 140 m²
- 2. Obergeschoss
 - Kindertagesstätte rund 150 m²
- Untergeschoss
 - Lagerräume und Technik
- Optional soll der Rückbau des Gebäudes Schulstrasse 8 angeboten werden.

4 Verfahren

4.1 Präqualifikation GLA

4.1.1 Ablauf

Geplant ist, die **vier** bestgeeigneten Gesamtleistungsanbieter zur eigentlichen Submission zuzulassen. Massgeblich für die Auswahl ist die bestmögliche Erfüllung der Eignungskriterien. Die Bauherrschaft behält sich vor, bei sehr ähnlicher Eignung bis **maximal fünf** Bewerber zuzulassen. Die Gesamtpreisumme würde sich aber dadurch nicht ändern.

Bei mehreren gleich geeigneten Bewerbern erfolgt die Präqualifikation aufgrund des **Erfüllungsgrads der Eignungskriterien** in nachgenannter Reihenfolge.

4.1.2 Eignungskriterien

Gewicht	Kriterium
50%	Ausbildung und Referenzobjekte der Schlüsselpersonen , umfassen insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • Erfahrung mit Neubauten von Kinderbetreuungen resp. Tagedstrukturen • Einhaltung von Baukosten, Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten
40%	Qualität und Leistungsfähigkeit des Gesamtleistungsanbieters sowie des Architekturbüros , umfassen insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • Erfahrung mit Neubauten von Kinderbetreuungen resp. Tagedstrukturen • Einhaltung von Baukosten, Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten
7%	Personalstruktur , umfassen insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • Grösse des GLA • Grösse der Fachplanerfirmen
3%	Qualitätssicherungssystem des Bewerbers

4.1.3 Termine

- **Ausschreibung PQ**
11.08.2025 auf Simap
- **Bezug der Unterlagen**
ab Simap: <http://www.simap.ch>
- **Eingabetermin für PQ-Unterlagen**
10.09.2025 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
Vermerk auf Couvert: Präqualifikation «Neubau Zentrum für Kinderbetreuung, Kaisten»
- **Benachrichtigung der Anbieter über Zulassung zur zweiten Phase des Verfahrens**
ca. 29.09.2025

4.1.4 Abgegebene Unterlagen

- 01 Pflichtenheft Präqualifikation vom 08.08.2025
- 02 Eingabeformular Präqualifikation vom 08.08.2025
- 03 Projektorganisation vom 08.08.2025
- 04 Entwurf Vorlage Werkvertrag vom 08.08.2025
- 05 Grundrisse und Schnitte «Vorprojekt nach Verzichtsplanung», Lenzin Partner Architekten AG vom 09.04.2025

4.1.5 Einzureichende Unterlagen

Vollständig ausgefülltes und unterschriebenes „Eingabeformular Präqualifikation“ mit den erforderlichen Beilagen.

4.2 Projektierung und Ausarbeitung eines GLA-Angebots

4.2.1 Ablauf

In der zweiten Phase erhalten die ausgewählten Teams das detaillierte Pflichtenheft (Raumprogramm (inkl. Raummatrix = Raumbblätter), Konstruktions- und Ausstattungsvorgaben, usw.), sämtliche Unterlagen des bestehenden Vorprojektes sowie die Vorlage eines Werkvertrags (Entwurf in abgegebenen Unterlagen der Präqualifikation enthalten), in welchen der GLA bei Gewinn des Verfahrens einzutreten hat. Vorgesehen ist folgender Ablauf:

- Erarbeiten eines vertieften Projektvorschlags mit einem verbindlichen Preisangebot.
Der «vertiefte Projektvorschlag» ist Basis für das Gesamtleistungsangebot des GLA's und die Umsetzung.
Die «vertieften Projektvorschläge» werden durch den Organisator und die «Vorprüfer» (ohne Stimmrecht) vorgeprüft. Das Ergebnis wird in einem Vorprüfungsbericht festgehalten (exkl. Kosten / Angebot).
- Bewertung der Eingabe durch das Begleitgremium
Das Begleitgremium / Jury trifft sich intern zur «Zuschlagsbeurteilung». Dabei werden die «vertieften Projektvorschläge» in Arbeitsgruppen gesichtet und beurteilt.
Daraufhin präsentieren die Anbieter die Projekte und Fragen können geklärt werden. Im Anschluss fällt das Begleitgremium / Jury den Zuschlagsentscheid.
Die Ergebnisse werden in einer Projektübersicht festgehalten. Diese wird mit der Zu- und Absageverfügungen allen GLA's versandt.
Die «Zweicouvert-Methode» wird sinngemäss umgesetzt: Die «Vertretungen mit Stimmrecht (Sachpreisrichter)» sowie die «Externen Architekten mit Stimmrecht (Fachpreisrichter)» haben vom Angebotspreis zum Zeitpunkt der Beurteilung des Zuschlagskriteriums «Gesamtkonzept» keine Kenntnis.

Die «Offertbereinigung / Projektpräsentation» dient dazu, Fragen zum Angebot und Abweichungen zur Ausschreibung zu klären und zu bereinigen (keine Abgebotsrunde).

Das Gesamtleistungsangebot dient als Grundlage dafür, beim Souverän den notwendigen Baukredit einzuholen.

Die Bauherrschaft behält sich ausdrücklich vor, das Projekt nach der Gesamtleistungssubmission entschädigungslos, d.h. ohne Anspruch auf weitere in Aussicht gestellte Aufträge, zu stoppen.

Gründe hierfür können sein:

- Verschiebung der (gemeindeinternen) Prioritäten
- Negativer Entscheid des Soveräns
- Monetäre Überlegungen
- Es wurde kein geeignetes Projekt eingereicht.

4.2.2 Zuschlagskriterien

Die voraussichtlichen Zuschlagskriterien der Gesamtleistungssubmission sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Gewicht	Kriterium
45 %	Gesamtpreis des Bauwerks
40 %	Gesamtkonzept <ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsqualität (Optimierung der Raumanordnung) • Konstruktion • Haustechnik
10 %	Bauablauf und Zeitbedarf vor Ort
5 %	Weitere Vorschläge zur Kostenreduktion und zur Umsetzung des Vorhabens

4.2.3 Termine

- **Abgabe der Submissionsunterlagen:** 07.10.2025
- **Besichtigung Perimeter:** 15.10.2025 (nach vorgängiger Terminvereinbarung)
- **Einreichen von Fragen zum Verfahren (1. Fragerunde)**
22.10.2025, bis spätestens 11.00 Uhr
- **Beantwortung der Fragen:** ca. 06.11.2025
- **Einreichen 2. Fragerunde:** 08.12.2025, bis spätestens 11.00 Uhr
- **Beantworten der Fragen:** ca. 22.12.2025
- **Einreichen des «vertieften Projektvorschlags» mit Gesamtleistungsangebot**
18.02.2026 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhal-
denstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Offertbereinigung / Projektpräsentation:** 26.03.2026
- **Auftragsvergabe:** ca. Ende April 2026 (unter Vorbehalt Gemeindeversammlung im Juni 2026)

- **Projektierung, Einholen der Baubewilligung und Bau**
 - Baubewilligungsverfahren ab August 2026
 - Baustart Frühjahr 2027
- **Fertigstellung des Neubaus**
 - Inbetriebnahme Beginn Schuljahr 2028/2029

4.3 Vergütung der Aufwendungen

Da ein Gesamtleistungsverfahren einen erheblichen Aufwand für Bewerber und Bauherrschaft bedeutet, wird das Verfahren wie folgt durchgeführt:

- 1. Phase: Die Einreichung der Präqualifikationsunterlagen löst keine Entschädigungsansprüche aus.
- 2. Phase: Die Ausarbeitung der Gesamtleistungsangebote («vertiefter Projektvorschlag» mit Gesamtleistungsangebot) wird gesamthaft mit CHF 60'000 inkl. MwSt., aufgeteilt auf die zugelassenen Gesamtleistungsanbieter, entschädigt. Alle zugelassenen Anbieter erhalten die gleiche Entschädigung.

4.4 Subunternehmer/ Besondere Anliegen der Bauherrschaft

Mit der Gesamtleistungssubmission soll gewährleistet werden, dass die im Finanzplan eingestellten Gesamtkosten von CHF 6.4 Mio. eingehalten werden.

Im Rahmen des Offert- und Projektierungsprozesses werden zwei Fragerunden eingeschaltet. Damit wird verhindert, dass aufgrund von Missverständnissen Lösungen entworfen und kostenmässig aufgearbeitet werden, welche nicht im Sinne der Auftraggeberin sind.

Die Bauherrschaft wünscht, dass der ausgewählte GLA die Interessen des lokalen und regionalen Gewerbes gebührend berücksichtigt. Es ist deshalb unumgänglich, dass für alle Arbeitsgattungen nach Möglichkeit auch Offerten von lokalen und regionalen Anbietern eingeholt werden, sofern diese die geforderte Eignung, insbesondere in fachlicher Hinsicht, aufweisen. Die Möglichkeit des letzten Abgebots soll solchen lokalen/ regionalen Unternehmern eingeräumt werden. Es wird vom GLA erwartet, dass er dieser Grundhaltung gebührend Rechnung trägt.

Ebenso ist es der Bauherrschaft ein Anliegen, dass Firmen für die Gemeinde arbeiten, welche auch Lehrlingsausbildung betreiben.

4.5 Vorbefassung

Der Anbieter ist in der Wahl der Subunternehmer und des Architekturteams grundsätzlich frei. Die nachfolgenden Firmen waren an der Ausarbeitung des bestehenden Vorprojekts Fachplaner involviert. Es handelt sich hierbei um folgende Firmen:

- Architektur
Lenzin Partner Architekten AG, Laufenburg
Kontaktperson Dominique Hunziker
- Bauingenieur
KSL Ingenieure AG, Frick
Kontaktperson Patrick Biehler
- Holzbauingenieur
Winter + Walther AG, Gelterkinden
Kontaktperson Benjamin Winter
- Elektroplanung
DA Eltec AG, Frick
Kontaktperson Laura Eiholzer
- HLKS-Planung
Raimann+Partner AG, Zofingen
Kontaktperson Qendrim Bajraktari
- Brandschutzfachmann/-frau
Jauslin Stebler AG, Rheinfelden
Kontaktperson Markus Flückiger
- Bauphysik und Akustik
Grolimund + Partner AG, Aarau
Kontaktperson Christian Merkli
- Gastronomiefachplanung
GaPlan GmbH, Villigen
Kontaktperson Christian Patrik von Wyl
- Landschaftsplanung
bischoff landschaftsarchitektur gmbh, Baden
Kontaktperson Florian Bischoff
- Geologie und Schadstoffuntersuchungen
Geologiebüro Ryser und Partner AG, Basel
Kontaktperson Cornel Ryser

Diese Firmen sind zur Teilnahme am Verfahren zugelassen (bei der Architektur sind keine Mehrfachnennungen zulässig, bei den Fachplaner sind Mehrfachnennungen möglich). Deren Arbeiten für die Erarbeitung der Submissionsunterlagen sind abgeschlossen und sämtliche Erzeugnisse werden den Ausschreibungsunterlagen beigelegt. Die Gleichbehandlung aller Anbieter und die Transparenz des Verfahrens sind gewährleistet.

4.6 Rechtsmittel

Gegen diese Ausschreibung kann innert 20 Tagen seit Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde erhoben werden (Art. 56 Abs. 1 IVöB). Sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Es gelten keine Gerichtsferien (Ar. 52 ff. IVöB).